FINANZTIPP

Vollmundige Renditeversprechen

Eine *saldo*-Leserin hat fast 200 000 Franken auf einem Anlagesparkonto. Sie will damit eine in drei Jahren auslaufende Hypothek tilgen. «Sicherheit hat deshalb für mich absoluten Vorrang», sagt sie. Das Anlagesparkonto trägt ihr zur Zeit einen Zins von 0,4 Prozent ein. Das ist zwar wenig. Dafür entspricht es voll ihrem Sicherheitsbedürfnis.

Gibt es nicht eine bessere Alternative? Die Kundenberaterin hat ihr den Fonds Frankenertrag der Zürcher Kantonalbank empfohlen. Der rentiere bestimmt besser als das Anlagesparkonto und berge kaum Risiken.

Silvio Bertolami, saldo-Redaktor

Für die Bank und die Fondsgesellschaft wäre dies ein gutes Geschäft. Sie könnten von der Kundin direkt Kauf- und Depotverwaltungsgebühren und indirekt weitere Gebühren kassieren – die 0,75 Prozent, die dem Fonds belastet werden.

Ganz anders sieht es aus der Sicht der Kundin aus. Der Fonds hält zwar vorwiegend Obligationen guter bis sehr guter Schuldner. Doch insgesamt ist von ihnen nur noch eine Rendite von 0,6 Prozent zu erwarten – was nicht einmal die Fondskosten decken würde. Zudem schwankt der Wert der Fondsanteile. Die Wahrscheinlichkeit, dass der Fonds für die Kundin in den kommenden drei Jahren zu einem Verlustgeschäft würde, ist gross.

Auf Anraten von *saldo* verlangte die Bankkundin von der Beraterin die schriftliche Bestätigung, dass der Fonds unter Berücksichtigung der Kosten besser rentieren werde als das Anlagesparkonto. Logischerweise erhielt sie diese nicht.

Bankberater und auch andere Geldverwalter stellen die Renditeaussichten mündlich gerne zu rosig dar. Formulierungen wie: etwas werde «bestimmt», «sicher» oder «kaum» eintreten, sind höchst verdächtig. Sparer sollten immer eine schriftliche Bestätigung für Renditeversprechen verlangen. Kriegen sie diese nicht, sind die Versprechen auch nichts wert.

Liborhypothek: Die

Der Liborzins ist fast bei null Prozent. Trotzdem werden Liborhypotheken immer teurer. Der Grund: Einige Banken verlangen höhere Gewinnmargen. saldo sagt, wie man sich verhalten soll.

Hausfinanzierung: *Liborhypotheken nach wie vor deutlich gün*

Noch immer sind die Hypothekarzinsen rekordtief. Am günstigsten sind Liborhypotheken. Bei Festhypotheken wird ein fixer Zinssatz über mehrere Jahre hinweg vereinbart. Liborhypotheken folgen der Entwicklung des Liborzinses (London Interbank Offered Rate) und verändern sich laufend. Zurzeit beträgt der einmonatige Franken-Liborsatz 0,005 Prozent, für drei Monate 0,022 und für sechs Monate 0,0774 Prozent. Auf diesen Satz schlagen die Banken noch ihre Marge. Liborhypotheken kosten für die Kreditnehmer deshalb deutlich mehr: häufig über 1 Prozent. Die Differenz behält die Bank für sich.

In den letzten Monaten ist der Liborsatz gesunken. Für viele Banken war das aber kein Grund, die Liborhypotheken zu vergünstigen. Im Gegenteil: Sie künden bestehende Liborhypotheken und machen ihren Kunden dann einen neuen Vertrag mit höheren Gewinnmargen beliebt.

«Bank wollte höheren Zins innert zehn Tagen durchsetzen»

So erging es zum Beispiel *saldo*-Leser M. B. aus Z.: Vor fünf Jahren schloss er bei der UBS eine Liborhypothek und zwei Festhypotheken ab. Vor ein paar Tagen erhielt er einen Brief der Bank: Sie müsse ihre Marge auf der Liborhypothek wegen geänderter Kreditkonditionen um das Zweieinhalbfache erhöhen. «Zuerst wollte das die Bank in-

TIPPS

Hypo-Zinserhöhung: So können Si

- Grundsätzlich: Liborhypotheken sind weiterhin günstiger als Festhypotheken. Durch die Margenerhöhung der Banken vermindert sich der Vorteil lediglich. Man sollte sich nicht leichtfertig zu einem Wechsel in Festhypotheken überreden lassen.
- Schliessen Sie nur Verträge ab, bei denen die Bank die Liborhypothek nicht zu kurzfristig kündigen kann. Dafür definiert man eine Rahmenlaufzeit.

Tricks der Banken

ISTOCK

stiger als Festhypotheken

nerhalb von zehn Tagen durchsetzen», regt sich M. B. auf. Nach drei langen Telefonaten konnte er den Entscheid wenigstens um drei Monate hinauszögern.

M. B. wäre bessergestellt, wenn er nicht eine kurzfristig kündbare Liborhypothek abgeschlossen hätte. Die meisten Banken schliessen Liborverträge mit einer sogenannten Rahmenlaufzeit ab. Während dieser Laufzeit ist die Marge der Bank fix. Die Hypothek folgt der Entwicklung des Libors. Allerdings birgt ein solcher Rahmenvertrag für die Kunden auch die Gefahr, dass der Libor steigt und steigt – der Vertrag aber nicht kündbar ist. Ein solches Risiko lässt sich vermeiden. Lorenz Heim vom Hypothekenzentrum des Vermögenszentrums (VZ) rät: «Der Kunde sollte laut Vertrag während der Rahmenfrist jederzeit in eine Festhypothek wechseln können.»

Gegen das Risiko steigender Zinsen kann man sich absichern

Heim kennt aus der Praxis weitere unschöne Beispiele. So schlug eine grosse Kantonalbank einem Kunden bis anhin auf den Libor eine Marge von 0,65 Prozent – neu verlangt sie 1,15 Prozent. Das ist nicht alles: Statt des günstigeren 3-Monate-Libors bietet sie jetzt nur noch den teureren 6-Monate-Libor an.

Liborhypotheken sind für Wohnungsbesitzer heute die vorteilhafteste Lösung. Doch mit einem Trick versuchen die Banken, den Kunden diese für sie unattraktive Variante auszureden: Mit dem Argument des Zinsänderungsrisikos versetzen sie die Interessenten in Angst. Was sie verschweigen: Laut den Verträgen der meisten Banken kann man nicht nur auf den nächsten Fälligkeitstermin von einer Libor- auf eine Festhypothek wechseln. Man kann sich auch mit einem «Cap» absichern und ist so gegen einen überdurchschnittlichen Liboranstieg abgesichert. *Max Fischer*

e sich wehren

- Der Vertrag sollte eine Klausel enthalten, die den Wechsel von der Libor- in eine Festhypothek zulässt.
- Gegen steigende Zinsen bei Liborhypotheken kann man sich mit einem «Cap» absichern. Das verteuert die Hypothek allerdings.
- Dass die Liborzinsen schnell und stark steigen, wie Bankberater behaupten, ist unwahrscheinlich. Das zeigt die langjährige Beobachtung.

LESER FRAGEN, SALDO ANTWORTET

Lohnen sich geringe Einzahlungen in die dritte Säule?

«Ich (55) wohne im Kanton Schwyz und möchte pro Jahr 1500 Franken in die Säule 3a einzahlen. Ist dies bei so kleinen Beträgen sinnvoll?»

Ja, dies lohnt sich für Sie schon deutlich, wenn Sie ein steuerbares Einkommen von mindestens 10 000 Franken haben. Zwar ist bei Einzahlungen von 1500 Franken die Steuerersparnis nicht sehr gross. Noch geringer werden aber die Steuern dereinst beim Bezug des Kapitals sein. Der Kanton Schwyz wendet bei relativ kleinen Kapitalbeträgen äusserst tiefe Steuersätze an. Am Kantonshauptort werden bei einem Bezug von 20 000 Franken weniger als 200 Franken fällig.

Ist die Hypothek der Crédit Agricole seriös?

«Unsere Hypothek von 500 000 Franken bei der UBS läuft bald aus. Die Crédit Agricole hat mir ein Angebot für eine 7-jährige Festhypothek unterbreitet: 10 Prozent der Hypothek gratis und für 450 000 Franken ein Zins von 1,78 Prozent. Ist das seriös?»

Ja. Bezogen auf die gesamte Hypothek entspricht dies einem Zins von etwas mehr als 1,6 Prozent. Zum Zeitpunkt der Offerte stellte dieser Satz ein sehr gutes Angebot dar, fiel aber keineswegs aus dem Rahmen. Seither sind die Zinsen noch etwas gesunken. Fragen Sie bei Crédit Agricole nach einem verbesserten Angebot und holen Sie auch Konkurrenzofferten ein. Bei 7-jährigen Hypotheken zählen Swissquote, Zürich Versicherungen, Axa Winterthur und Homegate momentan zu den besten Anbietern. *sb*

saldo-Abonnenten profitieren von einer unabhängigen Gratis-Geldberatung.
Senden Sie einen Kurzbeschrieb Ihres Problems und Kopien wichtiger Informationen an: *saldo*, Geldservice, Postfach, 8024 Zürich. Bitte ein frankiertes C4-Antwortcouvert beilegen. Per Mail: redaktion@saldo.ch, Betreff: Geldservice. Abo-Nummer (siehe Rechnung) und Telefonnummer angeben. Unterlagen werden vertraulich behandelt.